



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Vissersweg 38A, Elst (Ut)

Gemeente Rhenen

Datum: 6 juli 2021

Projectnummer: 190384

ID: NL.IMRO.0340.BPVissersweg38A-VA01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Historische context	6
2.2	Huidige situatie plangebied	7
2.3	Toekomstige situatie	8
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieu- en omgevingsaspecten	14
4.1	Milieueffectrapportage	14
4.2	Bodem	14
4.3	Geluid	15
4.4	Luchtkwaliteit	15
4.5	Bedrijven en milieuzonering	17
4.6	Externe veiligheid	18
4.7	Water	19
4.8	Natuur	22
4.9	Archeologie	23
4.10	Cultuurhistorie	24
4.11	Verkeer en parkeren	24
5	Wijze van bestemmen	26
5.1	Algemeen	26
5.2	Dit bestemmingsplan	27
6	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Economische uitvoerbaarheid	29
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.3	Participatie	29

Bijlagen

Bijlage 1: Stedenbouwkundige verkenning en beeldkwaliteitplan

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Digitale watertoets

Bijlage 4: Quick scan natuur

Bijlage 5: Archeologische bureau- en booronderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

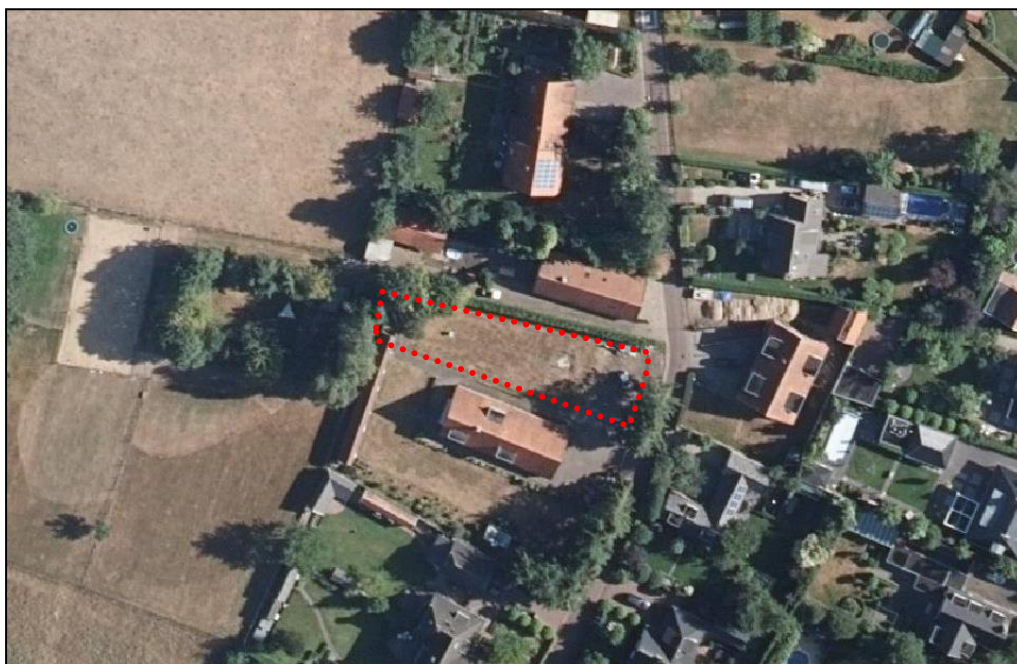
Tussen de adressen Visserweg 38A en Visserweg 38B is een onbebouwd perceel gesitueerd. Passend bij de ruimtelijke en functionele kenmerken van de omgeving bestaat nu het voornemen om ter plaatse een vrijstaande woning te realiseren. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Kern Elst 2012', aangezien de ter plaatse geldende woonbestemming enkel het bestaande aantal woningen toelaat. Om de beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de westzijde van de kern Elst. Aan de noord- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door bestaande woningen. Aan de oostzijde loopt de Visserweg en aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



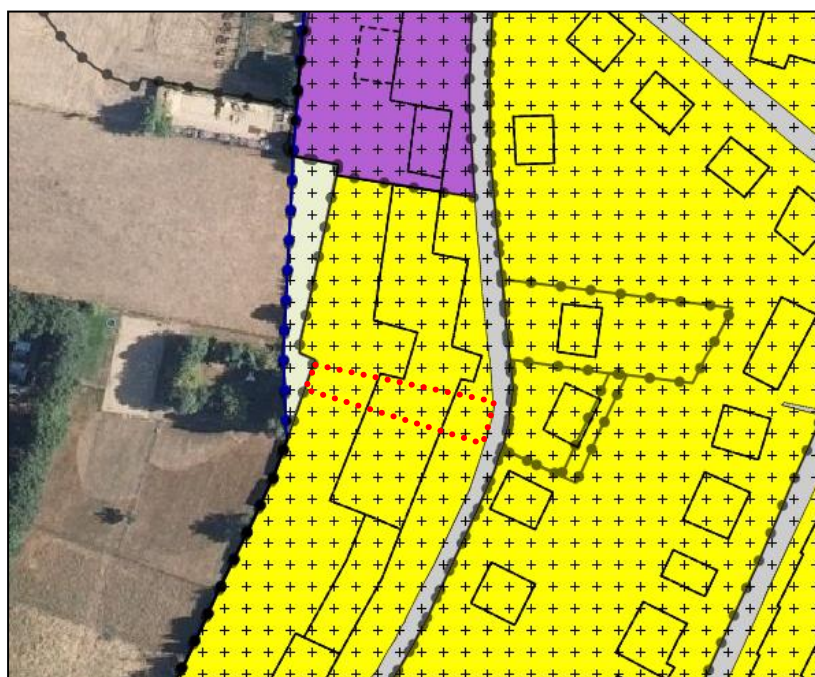
Globale ligging plangebied (rode arcering) bron: pdokviewer.pdok.nl



Globale begrenzing plangebied (rode arcering) bron: pdokviewer.pdok.nl

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Kern Elst 2012', vastgesteld door de gemeenteraad van Rhenen op 28 mei 2013. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden van het plangebied de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Hiernaast geldt het paraplubestemmingsplan parkeren, waarmee de gemeente Rhenen voor het gehele grondgebied haar parkeerbeleid juridisch-planologisch heeft vastgelegd.



Uitsnede uit verbeelding van vigerend bestemmingsplan met daarop het plangebied bij benadering rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, beroep- en bedrijf aan huis, bed & breakfast en bijbehorende voorzieningen. Het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal. Woningen dienen binnen het bouwvlak te zijn opgericht en dienen te voldoen aan de middelen op de verbeelding weergegeven maximale goot- en bouwhoogte, alsmede het toegelaten woningtype.

Waarde - Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op deze gronden mogen ten behoeve van deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Tevens is met deze dubbelbestemming onder andere geregeld dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen met een oppervlakte die meer bedraagt dan 100 m² of waarvan de bodemingrepen dieper reiken dan 30 centimeter onder het maaiveld.

De beoogde woningbouw op het perceel tussen Vissersweg 38A en 38B past niet binnen de bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Daarmee is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

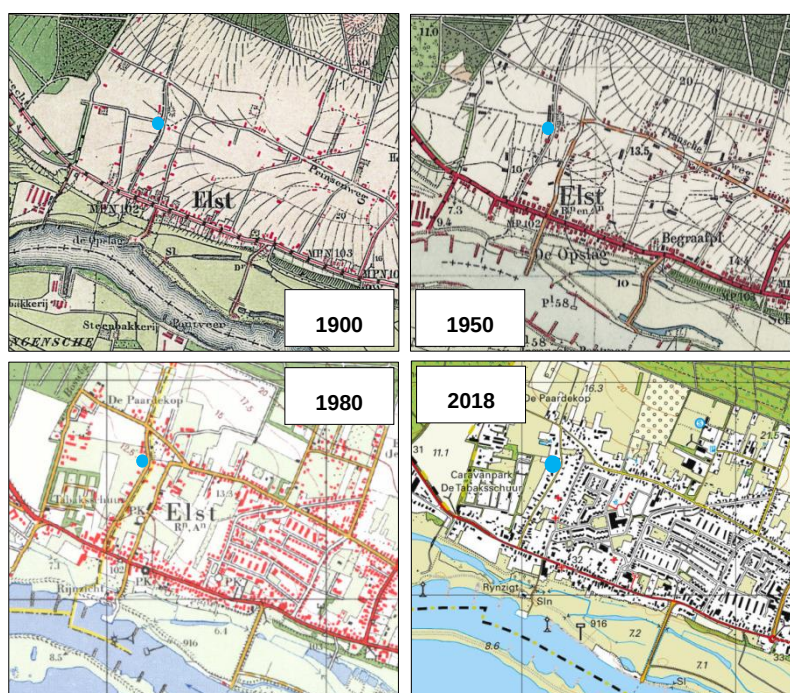
Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke structuur en de functionele structuur en op welke wijze deze structuur is ontstaan. Wat betreft de ruimtelijke structuur wordt aandacht gegeven aan bouwen en verkeer. Met betrekking tot de functionele structuur wordt ingegaan op de huidige functie van het plangebied en de directe omgeving.

2.1 Historische context

De kern Elst is van oudsher een agrarische kern liggend op de gradiënt van de heuvelrug naar het rivierengebied. Het heeft zich ontwikkeld als een lijnvormige structuur evenwijdig aan de steilrand tussen de uiterwaarden en de hogere gronden. De Rijksweg en Franseweg/Zwijnbergen vormen samen deze structuur waarlangs Elst is ontstaan en waarlangs het zich verder heeft ontwikkeld. Deze twee oost-west-georiënteerde hoofdinfrastructuuraders worden met elkaar verbonden door noord-zuidverbindingen, zoals de Schoolweg, de Houweg en de Vissersweg. De bebouwing stond van oorsprong verspreid langs de wegen. In de tussenliggende decennia heeft de bebouwing zich verdicht en zijn lintvormige bebouwingspatronen ontstaan. Door de ruime verkaveling hadden de bewoners de ruimte om kleinschalige bedrijfsactiviteiten te ontwikkelen. Vanaf de jaren zestig heeft de bebouwing zich uitgebreid tot de blokken binnen het oude wegennet: de wijken de Scheur en het Woud. In 1994 is nieuwbouw gestart in het Bosje. Het bebouwingsbeeld aan de Vissersweg/Paardenkop/Houweg laat zich karakteriseren door vrijstaande woningbouw op ruime kavels, waarmee dit gebied als een overgangszone richting het buitengebied dient.



Bebouwingsverloop Elst 1900-2018 (bron: topotijdreis.nl)

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt aan de Vissersweg aan de westelijke rand van de bebouwde kom van de kern Elst. De Vissersweg is de meest westelijk gelegen noord-zuid georiënteerde verkeersader. De weg kan ter hoogte van het plangebied gekarakteriseerd worden als een landelijk, historisch lint waarbij sprake is van een afwisseling van oude bebouwing, maar ook nieuwere bebouwing die later de 'gaten' in het lint heeft gevuld.

De bebouwing rondom het plangebied kent geen eenduidige stedenbouwkundige uitstraling en kent verschillende kavelgroottes c.q. zijdelingse erfperceelsafstanden. Verder is sprake van een diversiteit aan maatvoering, kapconstructies, geveloriëntaties, rooilijnen, materialisering en kleurgebruik. Gelet op de diversiteit aan woningen die de Vissersweg kent, wordt gesteld dat sprake is van dorpse lintbebouwing.

Het plangebied ligt tussen de adressen Vissersweg 38A en 38B te Elst (Ut) en bestaat momenteel uit een onbebouwd perceel dat is ingericht als grasland. De woningen (voormalige tabaksschuren) die onderhavig plangebied flankeren kennen een soortgelijk karakter. Beide woningen kennen een landelijke stijl, hebben één laag met een kap en zijn langgerekt. Het plangebied is grotendeels ingericht als grasland. De voorzijde is in de huidige situatie verhard. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving.



Huidige situatie plangebied



Impressie Vissersweg noordwaarts met het gebouw Vissersweg 38B

2.3 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat om ter plaatse van het plangebied één vrijstaande woning te ontwikkelen. Voor de inrichting van het perceel, alsmede de uitgangspunten voor de bebouwing, is door SAB een stedenbouwkundige verkenning en beeldkwaliteitplan¹ opgesteld. Navolgend worden de uitgangspunten van het ontwerp besproken.

De nieuwe woning komt tussen twee bestaande tabaksschuren te staan. Hiermee vult de beoogde woning het bestaande lint aan, waarmee het gesloten karakter van het lint wordt versterkt. Net zoals de andere kavels aan de Vissersweg, ligt de kavel direct aan de weg. Er is een ruime voortuinzone beoogd, aangezien de te realiseren woning de rooilijn middelt tussen de naastgelegen gebouwen. De voor- en achtertuin kennen een groen karakter, waarbij in de voortuin een wadi is beoogd ten behoeve van de regenwaterinfiltratie. In de achtertuin is ruimte voor het plaatsen van (fruit)bomen.

Net als de woningen in de directe omgeving, is de beoogde woning voorzien van een uitstraling passend in het oude lint, zoals de Vissersweg te karakteriseren is. De te realiseren woning oriënteert zich op de weg, heeft een rechthoekige hoofdvorm en wordt voorzien van één laag met een kap die aansluit op de kapvormen in de omgeving. De gevel bestaat uit materialen die bij de woningen in de omgeving voorkomen: baksteen in aardetinten, wit pleisterwerk of hout. Ten slotte geldt qua maatvoering een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5m en 9m en minimale zijdelingse perceelgrenzen van circa 3,5m. Navolgende afbeelding toont de hiervoor beschreven uitgangspunten, zoals nader toegelicht in de stedenbouwkundige verkenning.

¹ SAB (2020). Stedenbouwkundige verkenning & beeldkwaliteitplan. Elst, Vissersweg 38a. Projectnummer: 190384. 25 november 2020.



Uitgangspunten stedenbouwkundige verkenning Vissersweg 38A (bron: SAB)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans: NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie² blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarmee hoeft er voor dit plan geen toets aan de Ladder worden doorlopen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet daarentegen wel de behoefte van de ontwikkeling worden aangetoond. Voor deze behoeftebeschrijving wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (herijking 2016)/2^{de} partiële herziening

Op 12 december 2016 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) (PRS) vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. De structuurvisie is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is.

De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten. In paragraaf 3.2.1 wordt nader ingegaan op de verordening.

In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende vier pijlers:

- duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- beschermen kwaliteiten;
- dynamisch landelijk gebied.

Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven, namelijk het accent op de binnenstedelijke opgave en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

landelijk gebied. Dit zijn opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Provincie Utrecht (herijking 2016) is op 12 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de structuurvisie.

In december 2018 is de 2^{de} partiële herziening van de PRV vastgesteld, waarin voor een drietal onderwerpen nieuw/gewijzigd beleid is vastgesteld. Het gaat om het Natuurnetwerk Nederland, geitenhouderijen en technische (beleidsneutrale) wijzigingen.

Toetsing

Raadpleging van de digitale kaarten van de provinciale structuurvisie en verordening wijst uit dat het plan verschillende provinciale belangen raakt. Navolgend worden de thema's besproken.

Stedelijk gebied

Voor het plangebied zijn de regels ten aanzien van het stedelijk gebied van toepassing. De gronden binnen het stedelijk gebied zijn bestemd voor verdere verstedelijking: van verstedelijking is sprake als een ruimtelijk besluit ten opzichte van het vigerende planologische regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies. Daarnaast schrijft de verordening voor dat beschreven moet worden hoe rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassing van duurzame energiebronnen. Met voorliggend plan wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Deze woning wordt mogelijk gemaakt op gronden die reeds de bestemming 'Wonen' hebben. Daarmee kan worden gesteld dat het ter plaatse toestaan van één extra woning als passend wordt beoordeeld.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de waarden van de cultuurhistorische hoofdstructuur. Planspecifiek geldt deze structuuraanduiding ten behoeve van archeologie. Bij het behouden van archeologische waarden gaat het om regels die aantasting van archeologisch erfgoed voorkomen of tot het uiterste beperken. Daartoe moeten zowel bekende als te verwachten waarden worden beschermd. Behoud in situ (in de bodem) heeft altijd de voorkeur. Om eventuele archeologische waarden in de bodem in beeld te brengen is ten behoeve van voorliggend plan een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Voor de uitkomsten van dit onderzoek wordt graag verwezen naar paragraaf 4.9.

Landschap Utrechtse Heuvelrug

Voorliggend plan behoort tot het landschap Utrechtse Heuvelrug. De provincie wilt de volgende kernkwaliteiten behouden:

- robuuste eenheid;
- reliëfbeleving;
- extreme historische gelaagdheid.

De provincie vraagt gemeenten en initiatiefnemers om bij ontwikkelingen gebruik te maken van deze kernkwaliteiten. Gezien de kleinschalige aard en schaal van de ontwikkeling worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van (negatieve) invloed zouden kunnen zijn op de kernkwaliteiten van het landschap 'Utrechtse Heuvelrug'. In de stedenbouwkundige verkenning is nader ingegaan op de ligging in het landschap 'Utrechtse Heuvelrug'.

Conclusie

Onderhavig plan is in lijn met het gestelde in het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 'kiezen voor Rhenen, vier redenen voor Rhenen' (2018)

In de woonvisie formuleert de gemeente haar ambities en strategieën om met de verschillende woonopgaven om te gaan. De gemeente biedt daarbij een stappenplan om de komende jaren de bouwstroom te kunnen garanderen en tegelijkertijd de woonkwaliteit te kunnen behouden. Het gaat daarbij in op de wijze waarop lage inkomens, senioren en zorgbehoevenden een thuis in de gemeente kunnen vinden, hoe de kernten vitaal kunnen worden gehouden en hoe de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te maken is.

De woonvisie is niet alleen een uiting van de gemeentelijke inzet, maar ook een uitnodiging aan de corporatie, marktpartijen en bewoners om een bijdrage te leveren. De woonvisie biedt de basis voor de presentatie afspraken en de huisvestingsverordening.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van één vrijstaande woning. De nieuwe woning past binnen het kwantitatieve woningbouwprogramma voor de kern Elst. Tot aan 2027 zijn voor Elst 144 nieuwe woningen gepland. Op de lange termijn (in de periode tot 2027) bestaat in de gemeente Rhenen de grootste behoefte aan vrijstaande koopwoningen. Dit tezamen maakt dat er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte bestaat aan voorliggend plan, waarmee wordt voldaan aan de gemeentelijk woonvisie.

Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Het plan voorziet in de oprichting van één vrijstaande woning op een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kern van Elst. Deze ontwikkeling is daarmee kleinschalig te noemen, waardoor niet tot nauwelijks milieueffecten te verwachten zijn. Gelet op de aard (wonen) en omvang (één woning) van dit plan is er daarom geen sprake van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r.

Conclusie

Een nadere beschouwing in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

In het kader van een planprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is in 2020 door De Klinker Milieu een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bodem op de locatie bevat plaatselijk sporen baksteen;
- in de bovengrond van het gehele terrein zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen;
- in de ondergrond is een licht verhoogd gehalte PAK aangetroffen.

De aangetroffen licht verhoogde gehalten c.q. sporen vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het beoogde gebruik.

³ De Klinker Milieu (2020). Verkennend bodemonderzoek. Vissersweg 38a Elst (Ut). Rapportnummer: K200261. 6 februari 2020.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.3 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het plan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterrein.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een nieuwe geluidsgevoelige functie (woning). Aangezien het plangebied op circa 400 meter ligt van de provinciale weg N225, ligt het niet binnen een onderzoekszone van een weg. De overige wegen rondom het plangebied hebben een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur. Feitelijk gezien hebben dergelijke wegen geen onderzoekszone en dient enkel in het kader van een goede ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek uit te worden gevoerd als sprake is van hoge verkeersintensiteiten en daarmee hoge geluidsbelastingen voor ontwikkelingen. Dat is bijvoorbeeld het geval als er meer dan 6.000 mvt/etmaal gebruik maken van een weg.

Gezien het smalle wegprofiel en het dorpse karakter van de omliggende wegen kan bij voorbaat gesteld worden dat de verkeersintensiteiten dusdanig laag zijn dat de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB ter plaatse van het plangebied niet zal worden overschreden en het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal één woning. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009)⁴ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Aangezien sprake is van lintbebouwing aan een oud historisch lint is sprake van een gemengd gebied. Het plangebied ligt aan de westelijke rand van de kern Elst, waar het stedelijk gebied over gaat in landelijk gebied. Dit betekent dat een verlaging van de richtafstanden kan worden toegepast, met maximaal één stap (met uitzondering van het aspect 'gevaar').

Externe werking

De externe werking betreft de vraag of de nieuwe functie in onderhavig plan leidt tot hinder voor de bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. In het plangebied worden geen nieuwe hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt. Er hoeft daarom niet onderzocht te worden of de functie in het plangebied hinder veroorzaakt voor omliggende functies.

Interne werking

Naast de externe werking moet ook de interne werking worden beoordeeld. Met andere woorden: laat de omgeving de nieuwe functie toe? De dichtstbijzijnde bedrijvigheid bestaat uit categorie 1 bedrijven (een bloemist aan de Vissersweg 44 en een bed & breakfast aan de Vissersweg 40). Voor deze functies gelden geen richtafstanden in gemengd gebied. Binnen een straal van 200 meter zijn echter wel functies gesitueerd met een hindercontour. Deze zijn in de navolgende tabel opgenomen, inclusief de bij-

⁴ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

behorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden.

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
Camping	Bosweg 3	Kampeeterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30 (geluid)	75
Smederij	Bosweg 13	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50 (geluid)	200

Uit voorgaande tabel blijkt dat aan alle richtafstanden kan worden voldaan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijvigheid niet onevenredig wordt geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

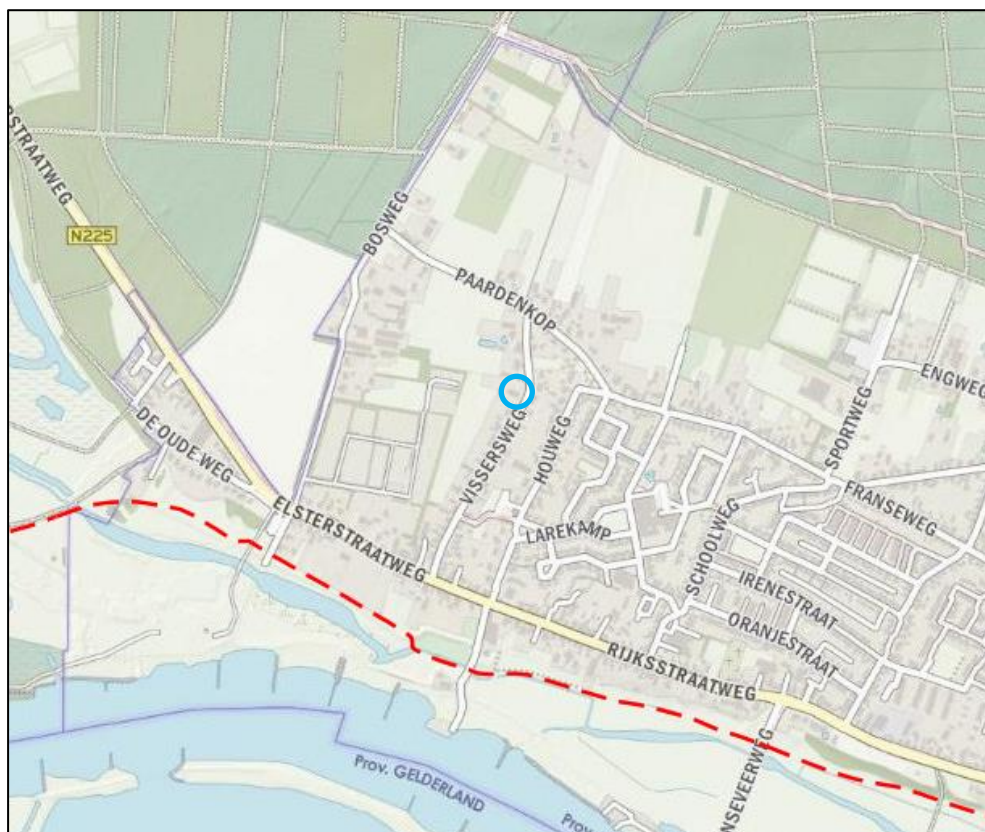
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Raadpleging van de provinciale risicokaart wijst uit dat rondom Elst één risicobron, in de vorm van een gasleiding (W-526-06), aanwezig is. In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de digitale risicokaart weergegeven met daarop het plangebied globaal blauw aangeduid.



Uitsnede provinciale risicokaart met daarop het plangebied globaal blauw omlijnd (bron: www.risicokaart.nl).

Uit raadpleging van de gegevens van de digitale risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen de PR-contour en het invloedsgebied van de risicobron ligt. Daarmee is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.7 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden - Waterkoers 2016-2021

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft zijn digitale waterbeheerplan, getiteld 'Waterkoers 2016 - 2021', vastgesteld. Hierin legt het waterschap zijn koers voor de periode 2016 - 2021 op hoofdlijnen vast. De Waterkoers 2016 - 2021 is een omslag in denken. Het is niet meer vanzelfsprekend dat het waterschap alles wat met water te maken heeft, zelf oppakt, bepaalt of betaalt. Het motto is van 'zorgen voor' naar 'samen doen'.

De waterkoers is een middel om het gesprek aan te gaan met partners in het gebied. Het waterschap werkt samen met medeoverheden, belangen- en maatschappelijke organisaties, bedrijven en bewoners aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Maatschappelijke ontwikkelingen bepalen de prioriteiten in het werk. De Waterkoers is opgesteld aan de hand van een zogenaamde piramide. Daarin wordt de relatie gelegd tussen de maatschappelijke behoeften en het waterschapswerk. De Piramide geeft symbolisch de prioriteiten van het waterschapswerk weer.

De behoeften van de samenleving veranderen. Ook verandert het klimaat. Daardoor is het waterbeheer continu in beweging. Thema's als ruimtelijke ordening, beheer open-

bare ruimte, landbouw, natuur en milieu spelen daarbij een belangrijke rol. De vraag verschuift daarmee van 'wat moet?' naar 'wat heeft de samenleving nodig' om het werk goed te doen.

Toetsing

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets⁵ doorlopen. Uit de digitale watertoets volgt dat het plan geen groot effect heeft op water. Er kan worden volstaan met een standaard wateradvies van het waterschap.

Basisprincipes omgaan met water:

- Klimaatbestendige leefomgeving (ruimtelijke adaptatie)
- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Met de voorliggende ontwikkeling wordt hieraan beantwoord door toepassing van een wadi in de voortuin (laagste punt van de kavel). Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. Bij het infiltreren van schoon hemelwater in de bodem (afkoppelen) kan het afvalwater worden afgevoerd naar het vuilwaterriool/DWA.

Afvoer hemelwater

Hemelwater wordt geïnfilteerd in de bodem. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Afvalwater kan worden afgevoerd naar vuilwaterriool/DWA-riool.

Aandachtspunten

Ondanks dat de ruimtelijke ontwikkeling weinig gevolgen heeft voor het huidige watersysteem, kan het zijn dat er kansen zijn om verbeteringen door te voeren ten behoeve van duurzaam waterbeheer en het klimaatbestendig maken van de leefomgeving (omgaan met extremen als wateroverlast, hitte en droogte). Er wordt bijvoorbeeld geadviseerd om bij alle nieuwbouw goed te kijken naar het juiste vloerpeil om wateroverlast te voorkomen, groene daken aan te leggen om hittestress te voorkomen en de juiste beplanting te kiezen afhankelijk van de grondwaterstand tijdens droge perioden. Conform gemeentelijk beleid dient schoon hemelwater niet afgevoerd te worden naar

⁵ Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (2020). Digitale watertoets Vissersweg 38A te Elst. Dossiernummer: 20200128-14-22331. 28 januari 2020.

een gemengd rioolstelsel maar te infiltreren in de bodem of af te voeren naar oppervlaktewater (eventueel via een gescheiden rioolstelsel). Voor straten of parkeerplaatsen kan halfverharding worden aangelegd of groenvoorzieningen worden gebruikt voor tijdelijke waterberging. Door de toepassing van een wadi in de voortuin (laagste punt van de kavel) worden voldoende maatregelen genomen om wateroverlast in de toekomst te voorkomen. Daarnaast bestaat er voldoende ruimte om te voorzien in een groene tuinzone.

Conclusie

Het waterschap adviseert positief over het plan, onder de voorwaarde dat rekening wordt gehouden met de eerder genoemde aandachtspunten. Aangezien wordt voorzien in een wadi in de voortuin wordt beantwoord aan de gemeentelijke en waterschapuitgangspunten met betrekking tot hemelwater. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet te worden toegestuurd aan het waterschap. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur⁶ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat Natura 2000-gebied Rijntakken in de buurt van het plangebied ligt. Een stikstofberekening voor de aanlegfase maakt daarom deel uit van de quick scan natuur. Uit deze berekening volgt dat de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

⁶ SAB (2020). Quick scan natuur. Elst (Ut), Vissersweg 38A. Projectnummer: 190384. 22 oktober 2020.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg.

Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg. Wel wordt aangeraden om ondiepe poelen zo snel mogelijk te dempen en het terrein zo kort mogelijk braak te laten liggen. Hiermee kan de eventuele vestiging van de rugstreeppad worden voorkomen.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.9 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is voorzien in een archeologisch bureau- en booronderzoek⁷. Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat resten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd aanwezig kunnen zijn. Als dieper dan de onder-

⁷ Bureau voor Archeologie (2020). Vissersweg 38A, Elst, gemeente Rhenen: een bureau- en inventariserend veldonderzoek. Rapportnummer: 877. 9 oktober 2020.

zijde van de A-horizont wordt gegraven kunnen archeologische resten worden vergraven. Dit niveau ligt tussen 40 en 80 cm -mv. Indien graafwerkzaamheden tot in dit niveau niet kunnen worden vermeden wordt aanbevolen om voorafgaand aan de bouw een vervolgonderzoek uit te voeren. In het kader van de uitvoering zal aandacht worden geschonken aan het aspect archeologie. De eventuele archeologische waarden binnen het plangebied zijn beschermd middels een archeologische dubbelbestemming.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Op het perceel Vissersweg 42, circa 75 meter ten noorden van onderhavig plangebied, is een gemeentelijk monument gesitueerd in de vorm van een tabaksschuur (eind 19^e eeuw). Het monument wordt in de huidige situatie reeds omgeven door woningbouw en staat daarmee niet in verbinding met onderhavige ontwikkeling. De beoogde woningbouw is daarmee geen bedreiging voor de instandhouding van de cultuurhistorische waarde van het nabijgelegen monument.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁸ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Onderhavige ontwikkeling richt zich op het bouwen van één vrijstaande koopwoning. Gelet op het feit dat het plangebied aan de rand van de bebouwde kom van Elst ligt wordt gesteld dat de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden kunnen worden. De gemeente Rhenen wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'weinig stedelijk' gebied. Voor de ontwikkeling van één vrij-

⁸ CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

staande koopwoning volgt uit de kencijfers dat er maximaal 8,6 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Vissersweg.

Parkeren

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen heeft de gemeente Rhenen beleid in de vorm van het Paraplubestemmingsplan Parkeren. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen dient gekeken te worden naar het functietype en waar de functie zal worden gerealiseerd. Volgens de 'beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds', welke als basis dient voor het paraplubestemmingsplan, dienen 'woning duur' en 'Parkeernorm buiten centrumgebied' aangehouden te worden. Dit betekent dat ter plaatse van de nieuwe woning een parkeerbehoefte bestaat aan 2,2 parkeerplaatsen. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig op het toekomstige woonperceel. Bovendien wordt in de regels van dit bestemmingsplan het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Rhenen' van toepassing verklaard. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen concreet getoetst wordt of in het bouwplan voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijke beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In dit plan is een anti-dubbeltelregel opgenomen.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het be-

stemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, beroep- en bedrijf aan huis, bed and breakfast, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en bijbehorende voorzieningen. Woningen dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak en moeten voldoen aan de op de verbeelding aangegeven bouw- en gebruiksregels. Er kan onder voorwaarden worden afgeweken van de gebruiksregels.

Waarde - Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op basis van deze dubbelbestemming wordt onder andere geregeld dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij activiteiten met een grotere oppervlakte dan 100 m² en/of die worden uitgevoerd op een grotere diepte dan 0,3 meter onder maaiveld.

5.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Parkeren

In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform de 'Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds' (d.d. 14 april 2011).

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg is het bestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties. De vooroverlegreacties hebben niet geleid tot aanpassingen aan het plan.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Vissersweg 38A te Elst (Ut) heeft vanaf 4 maart 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.3 Participatie

In het kader van voorliggende bestemmingsplanwijziging is contact gezocht met omwonenden. Het idee was om de plannen aan te kondigen middels een buurtbrief bij de start van de procedure, om vervolgens in het najaar van 2020, als het schetsontwerp van de beoogde woning klaar zou zijn, de buurtgenoten uit te nodigen voor een persoonlijke kennismaking met de initiatiefnemers en een presentatie van de verdere plannen. Door de coronacrisis was dit echter niet verantwoord. In juni is een eerste buurtbrief rondgebracht en zijn buurtbewoners aangesproken. Begin november is dit herhaald. Op dat moment was het schetsontwerp van de woning nog niet goedgekeurd door de welstandscommissie. Wanneer dit wel het geval is zal dit worden herhaald. De brieven zijn bezorgd bij de adressen Vissersweg 22 en hogere nummers tot aan De Paardenkop.

6.3.1 *Eerste buurtbrief juli 2020*

De initiatiefnemer heeft de brieven zoveel mogelijk persoonlijk overhandigd en kennis gemaakt. De reacties waren uitsluitend zeer positief. Men is blij dat er op de locatie Vissersweg 38-A een woning komt. Men is positief over de omgeving, het leefklimaat en de vertrouwelijke maar relatieve afstandelijkheid van de bewoners onderling.

In reactie op de brief kwamen diverse e-mails binnen. Het was één van de bewoners opgevallen dat in (desbetreffende versie van) het schetsplan de oprit erg smal was. In latere gesprekken is opgemerkt dat verkeersveiligheid een thema is. Niet alleen is er vaak weinig zicht op de uitritten, er is geen parkeergelegenheid aan de weg en er wordt vaak hard gereden. Daartoe is de zichtbaarheid van de uitrit verbeterd in het huidige ontwerp.

6.3.2 *Tweede buurtbrief november 2020*

Oorspronkelijk was door de initiatiefnemer beoogd om in september een tweede brief te bezorgen en weer meer mensen te ontmoeten. Door corona was dit praktisch onmogelijk. Ook lukte het niet om het schetsontwerp van de woning tijdig door de welstandscommissie te leiden.

In november 2020 is een tweede buurtbrief opgesteld en rondgebracht. In reactie hierop zijn een 12 tal retourslips ontvangen. Hieruit blijkt dat men op de hoogte is en er ook niet direct een behoefte bestaat aan nadere informatie.

6.3.3 *Vervolg*

Communicatie in de buurt wordt voortgezet. Het gesprek aangaan wordt gemakkelijker naarmate de plannen concreter worden. In samenhang met de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal dit middels een buurtbrief kenbaar worden gemaakt aan de buurtgenoten.